

ASSET RESEARCH

Marktstudie

Green Building: Immobilienökonomie der Zukunft oder kurzlebiger Ökotrend?

- April 2010

MIT FREUNDLICHER
EMPFEHLUNG

HESSE NEWMAN
CAPITAL

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Allgemeine Hinweise.....	3
Einleitung.....	3
Initialkosten.....	5
Kosteneffizienz und qualitative Aufwertungen.....	6
Ertragseffekte	7
Verkaufserlöse.....	8
Nutzeffekte von Green Buildings.....	9
Fallbeispiel: Banner Bank Building, Boise/Idaho.....	10
Fazit	11

Allgemeine Hinweise

In den Marktstudien von FondsMedia werden diverse externe Informationsquellen genutzt, die durch entsprechende Quellenhinweise namentlich aufgeführt werden. Für Vergangenheitswerte gilt, dass es keinerlei Garantie oder Gewähr dafür gibt, dass diese oder vergleichbare Ergebnisse auch in der Zukunft eintreten.

Es liegt daher nicht in der Absicht von FondsMedia, vergangene Ergebnisse als Indikator für zukünftige Ergebnisse oder Zukunftserwartungen zu deklarieren.

Die für die Analysen genutzten Quellen werden allgemein für glaubwürdig und zuverlässig befunden. FondsMedia übernimmt jedoch keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen.

Haftungsansprüche gegen FondsMedia, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen.

Die Inhalte der Analysen und Studien von FondsMedia dienen lediglich der Information und stellen keine Anlageberatung, Empfehlung oder Aufforderung für eine Investition dar.

Alle in den Analysen und Studien genannten und ggf. durch Dritte geschützten Marken- und Warenzeichen unterliegen uneingeschränkt den Bestimmungen des jeweils gültigen Kennzeichnungsrechts und den Rechten der jeweiligen eingetragenen Eigentümer. Allein aus der bloßen Nennung ist nicht der Schluss zu ziehen, dass Marken- und Warenzeichen nicht durch Rechte Dritter geschützt sind.

Das Urheberrecht für veröffentlichte, von FondsMedia selbst erstellte Objekte verbleibt allein bei FondsMedia. Eine Vervielfältigung oder Verwendung der Grafiken und Texte dieser Publikation in anderen elektronischen oder gedruckten Publikationen ist ohne ausdrückliche Einwilligung von FondsMedia nicht gestattet. Entsprechendes gilt gegenüber Dritten.

Die hier vorliegende Marktstudie wurde von der Hesse Newman Capital AG, Hamburg, in Auftrag gegeben. Die Hesse Newman Capital AG ist zur Nutzung dieser Marktstudie ausdrücklich berechtigt.

Hamburg, im April 2010

Einleitung

Unter dem Begriff Green Building finden sich im Internet mit Stand März 2010 weltweit 5,2 Millionen Einträge. An der Aktualität des Themas besteht insofern kein Zweifel. Was aber ist ein Green Building? Eine einheitliche Definition liegt nicht vor. Mit dem Begriff verbinden sich jedoch gesetzliche Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz von Immobilien und zur Einsparung des Treibhausgases CO₂.

In der Europäischen Union zielt die im Jahr 2002 eingeführte Richtlinie „Energy Performance of Buildings Directive“ darauf ab, durch energiesparendes Bauen und effiziente Gebäudetechnik den Energiebedarf dauerhaft

deutlich abzusenken und damit auch CO₂-Emissionen nennenswert zu drosseln. In Deutschland gilt seit 2002 sinngemäß die Energieeinsparverordnung (EnEV).¹

2005 folgte das EU-GreenBuilding-Programm, mit dem seither Klimaschutz-Vorreiter gefördert werden. Den Partner-Status und ein EU-Zertifikat erhalten Unternehmen für Neubauten, deren gesamter Primärenergiebedarf für Heizung, Strom und Warmwasser mindestens 25 % unterhalb des durch die EnEV vorgeschriebenen Wertes liegt. Bei Bestandsimmobilien muss der bestehende Primärenergiebedarf zumindest um ein Viertel reduziert werden, um den EU-Standard Green Building zu erreichen.²

Für einen Immobilieninvestoren stellt sich die Frage, ob Green Buildings kapitalintensive Zusatzinvestitionen erfordern; und ob diese primär ökologisch sinnvolle Ziele unterstützen; oder auch mit ökonomischen Vorteilen verbunden sind.

Für eine Untersuchung der ökonomischen Aspekte von Green Buildings wird im Folgenden auf den US-amerikanischen Immobilienmarkt Bezug genommen. Vor dem Hintergrund, dass für diese Region langfristige wirtschaftliche Ergebnisse vorliegen, die weiterführende Analysen auf einer profunden Basis ermöglichen.

In den USA entfallen auf Immobilien ca. 39 % des primären Energieverbrauchs und 38 % sämtlicher CO₂-Emissionen. Das Bestandsvolumen von Green Buildings in den USA beläuft sich auf ca. US\$ 36 bis 49 Mrd. Der „Green Market“ hatte im Jahr 2008 einen Marktanteil von ca. 10 % bis 12 %.³

In den USA bestehen seit den neunziger Jahren differenzierte Zertifizierungsverfahren für Green Buildings. Ein in den USA geläufiges Umweltzertifikat ist der Energy Star, der für Häuser vergeben wird, die mindestens 15 % energieeffizienter sind als die nationale IRC-Richtlinie bzw. 20-30 % mehr Energie einsparen als eine Standardimmobilie.⁴

Die LEED-Zertifizierung (Leadership in Energy and Environmental Design) zur Klassifizierung nachhaltiger Gebäude wurde 1998 entwickelt. Zertifiziert werden nur Gebäude, die bestimmte Grundbedingungen des ökologischen Bauens erfüllen. Die Bewertung erfolgt durch eine Punktevergabe für einzelne Kriterien. Die Summe der erreichten Punkte entscheidet, wie das Gebäude bei der Zertifizierung eingestuft wird. Das LEED-System bezieht sich auf alle Phasen des Lebenszyklus. Die Skala der Gebäudegüte umfasst die Zertifizierungsstufen Certified, Silver, Gold und Platinum.⁵

Während im europäischen Raum Green Building häufig mit Energieeffizienz gleichgesetzt wird, greift der Begriff im angelsächsischen Raum wesentlich weiter. Im Rahmen der LEED-Zertifizierung greifen folgende Beurteilungskategorien:⁶

- Nachhaltiger Grund und Boden
- Energie und Atmosphäre
- Raumqualität
- Wassereffizienz
- Materialien und Ressourcen
- Innovations- / Designprozess

¹ Quelle: Eurohypo RAC Research, RAC Deutschland Sachverständigentagung Green Buildings, November 2008.

² Quelle: Deutsche Energie-Agentur, Green Building, Steigerung der Energieeffizienz in Nichtwohngebäuden, September 2008.

³ Quelle: U.S. Green Building Council, Green Building by the Numbers, April 2009, die Angaben beziehen sich sowohl auf gewerbliche wie auch privat genutzte Immobilien und beinhalten alle Objekttypen.

⁴ Quelle: U.S. Environmental Protection Agency and the U.S. Department of Energy online unter www.energystar.gov, 2010.

⁵ Quelle: baunetzwissen.de, 2010.

⁶ Quelle: baunetzwissen.de, 2010.

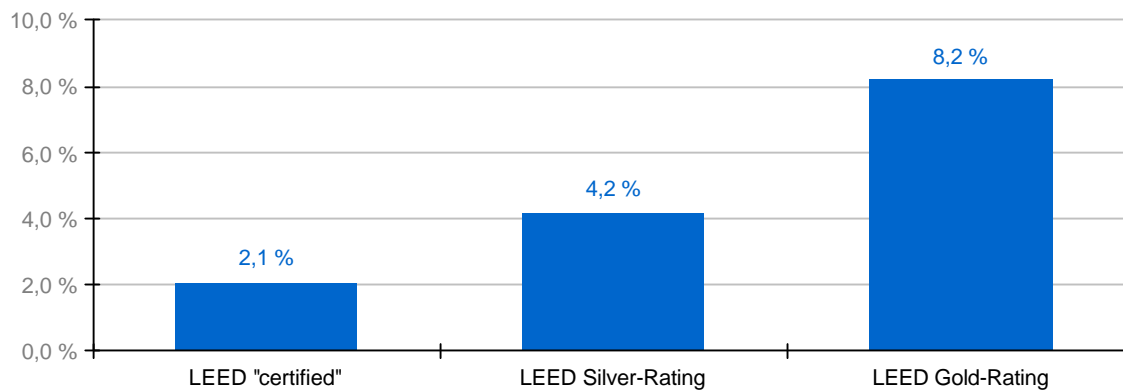
Initialkosten

Jede Immobilie stellt einen Einzelfall dar, insofern lassen sich die Zusatzkosten für ein Green Building nicht verallgemeinern. Die zusätzlichen Kosten hängen individuell vom Standort, der Lage, dem Zustand einer Bestandsimmobilie und deren Kompatibilität mit einer Green Building-Modernisierung ab. Hinzu kommt, dass es verschiedene Ausbaustufen gibt, die in den USA zu unterschiedlichen Zertifizierungsklassen führen (Energy Level; LEED-Rating von „certified“ bis „platinum“). Im Regelfall kann davon ausgegangen werden, dass die Kosten für eine nachträgliche Modernisierung einer Büroimmobilie auf einen Green Building-Standard höher ausfallen als bei einer Projektentwicklung, welche diese Standards bereits im Vorfeld vorsieht.

Die nachfolgende Grafik basiert auf einer gutachterlichen Hochrechnung der zusätzlichen Kosten für die Modernisierung einer mittelgroßen Büroimmobilie mit einer Nutzfläche von ca. 31.000 Quadratmetern, die sich in Washington D.C. befindet. Aufgeführt werden die Baukosten. Die zusätzlichen Verwaltungs- und Compliance-Kosten für die Zertifizierung liegen in einer Spannweite zwischen 1,5 % bis 3,1 % der gesamten Baukosten.¹

Zusatzkosten für ein Green Building

Beispiel: Modernisierung einer US-Büroimmobilie in % des Gesamtbudgets



Die initialen Zusatzkosten für ein Green Building, basierend auf einer Bürobestandsimmobilie mit einer Nutzfläche von ca. 31.000 m² und Lage in Washington D.C., liegen je nach Zertifizierungsklasse typischerweise zwischen 2,1 % bis 8,2 % der gesamten Erstellungskosten. Unter Berücksichtigung der zusätzlichen Verwaltungs- und Compliance-Kosten liegen die initialen Zusatzkosten anhand der zitierten Marktquelle damit bei maximal 11,4 % der Erstellungskosten.

Fachleute gehen davon aus, dass den zusätzlichen Anfangskosten für ein Green Building innerhalb von zwanzig Jahren zehn Mal so hohe Kosteneinsparungen gegenüberstehen.²

¹ Quelle: New Solutions, Ausgabe 19, Juli 2009.

² Quelle: Erin Burg Hupp, Recent Trend in Green Buildings Laws: Potential Preemption of Green Building and Whether Retrofitting Existing Buildings Will Reduce Greenhouse Gases and Save the Economy, Sommer 2009.

Kosteneffizienz und qualitative Aufwertungen

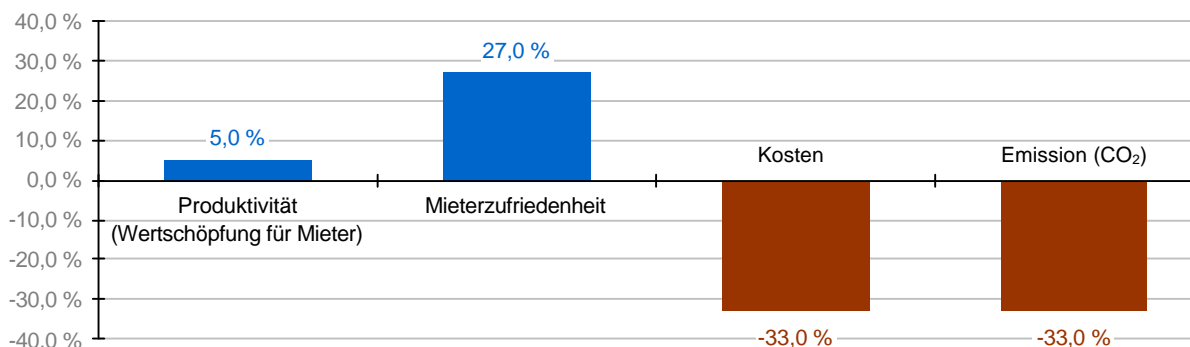
Hinsichtlich der Kosteneinsparungen für Green Buildings ist im Vorfeld anzumerken, dass diese primär vom Standort der Immobilie abhängen. Je höher der standortspezifische Energiebedarf ausfällt, desto höher sind die potenziellen Kosteneinsparungen. Hinzu kommt der individuelle Zertifizierungslevel, der unterschiedlich intensive Baumaßnahmen umfasst. Als prominentes Beispiel sei das weltbekannte Empire State Building in New York aufgeführt, dessen Energieeffizienz mit einem Investitionsvolumen von ca. US\$ 20 Mio. optimiert wird. Hierdurch soll der Energieverbrauch um ca. 40 % abgesenkt werden. Die erwarteten Kosteneinsparungen belaufen sich auf US\$ 4,4 Mio. p.a. Die Zusatzkosten werden sich unter diesen Voraussetzungen demnach innerhalb von ca. 4,5 Jahren amortisieren.¹

Marktextperten gehen für Green Buildings im Vergleich zu konventionellen Immobilien von markttypischen Kostensenkungen aus Energieeinsparungen von rd. 30 % aus.² Eine empirische Auswertung von 150 Green Buildings in den USA bestätigt die vorgenannte Einschätzung. Dieses Portfolio verzeichnet Kosteneinsparungen von durchschnittlich ca. 33 % (Energie, Wasser, Abfallentsorgung).³ Green Buildings verzeichnen um ein Drittel verminderte CO₂-Emissionen.⁴ Es ist anzumerken, dass die Betriebskosten typischerweise auf den Mieter umgelegt werden. Eine Büroimmobilie nach Green Building-Standard kann aufgrund der niedrigeren Betriebskosten daher auch mit überdurchschnittlichen Mieten auf Mieterebene wirtschaftlich vorteilhaft sein.

Es liegen empirische Ergebnisse für die Produktivität von 154 US-Büroimmobilien vor, für die im April 2009 die operativen Kosten erhoben wurden. Innerhalb dieser Stichprobe verfügen alle Immobilien über den Energy Star, sechs Immobilien sind zusätzlich nach LEED-Standard zertifiziert. Der Begriff der Produktivität fasst hier spezifische Faktoren (Fehltage, Krankheitstage u.Ä.) zusammen, welche die Wertschöpfung der in der Büroimmobilie tätigen Menschen erfassen. Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass Green Buildings eine um ca. 5 % höhere Produktivität aufweisen.⁵ Nach Angaben des U.S. Green Building Council fällt die Mieterzufriedenheit von kommerziellen Green Buildings im Vergleich zu durchschnittlichen Immobilien um 27 % höher aus.⁶

Green Buildings steigern Effizienz

Vergleich zu Standardimmobilien in Prozent



¹ Quelle: Burnham-Moore / CB Richard Ellis, Do Green Buildings Make Dollars and Sense, November 2009.

² Quelle: RREEF Research, How Green a Recession? – Sustainability Prospects in the US Real Estate Industry, Februar 2009.

³ Quelle: Land Mark International in Good Energies, November 2008.

⁴ Quelle: U.S. Green Building Council, a.a.O., April 2009.

⁵ Quelle: Burnham-Moore / CB Richard Ellis, a.a.O., November 2009.

⁶ Quelle: U.S. Green Building Council, a.a.O., April 2009.

Ertragseffekte

Fachleute haben im Rahmen der im vorherigen Kapitel angesprochenen empirischen Studie, basierend auf 154 US-amerikanischen Green Buildings (Büroimmobilien), herausgefunden, dass Green Buildings im Zeitraum 2005 bis Ende 2009 durchgängig höhere Mieterlöse und Vermietungsstände als vergleichbare Standardimmobilien erzielt haben.¹

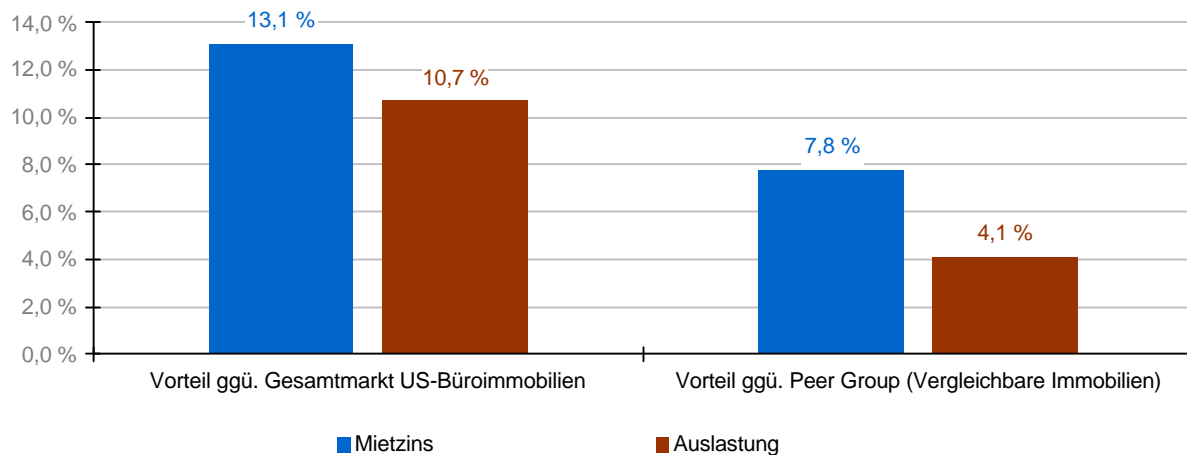
Im dritten Quartal 2009 hat sich der landesweite Leerstand von Büroimmobilien in den USA auf 17,2 % erhöht. Die in der Marktstudie ausgewerteten Green Buildings wiesen einen deutlich niedrigeren Leerstand von 8,3 % auf. Vergleichbare Standardimmobilien (Peer Group) verzeichneten einen Leerstand von 14,9 %.²

Im dritten Quartal 2009 lagen die landesweiten Durchschnittsmieten monatlich bei ca. US\$ 27,00 pro sq ft, während die Vergleichsgruppe US\$ 29,33 erzielte und Green Buildings mit US\$ 30,54 die höchsten Mieterlöse generierten. Aus der Kombination eines höheren Vermietungsstands und überdurchschnittlicher Mieterlöse ergibt sich für die untersuchten Green Buildings gegenüber den Standardimmobilien ein um 10 % höherer Immobilienwert.³

Im Vergleich zum landesweiten Gesamtmarkt und der Peer Group weisen Green Buildings damit folgende relative Ertragsvorteile auf:

Ertragsvorteile von Green Buildings

Im Vergleich zum Gesamtmarkt (Landesdurchschnitt) und Peer Group; am Beispiel von US-Büroimmobilien, Stand: 3.Q./2009



¹ Quelle: Burnham-Moores / CB Richard Ellis, a.a.O., November 2009.

² Ebenda.

³ Ebenda.

Verkaufserlöse

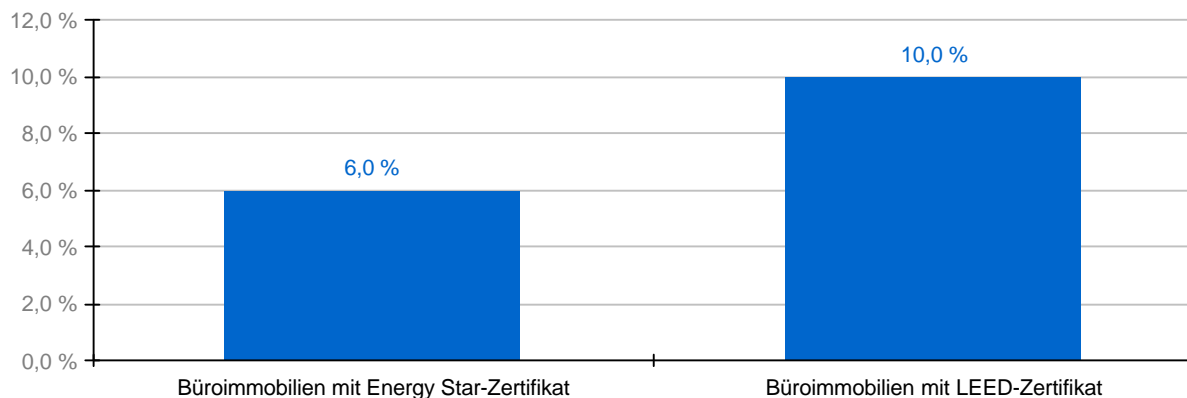
Um die empirisch nachgewiesenen Verkaufserlöse von Green Buildings in den USA einordnen zu können, ist es sinnvoll, aktuelle Marktentwicklungen zu kennzeichnen, die Hinweise auf den Nachfragetrend für Green Buildings geben.

Die Anzahl der Mitglieder im U.S. Green Building Council lag im April 2009 bei ca. 20.000 Organisationen. Gegenüber dem Jahr 2000 hat sich die Mitgliederanzahl damit vervierfacht. Ab dem Jahr 2000 bis April 2009 wurden 2.476 gewerbliche Immobilienprojekte von rd. 82.000 LEED Accredited Professionals zertifiziert. Für das Jahr 2010 dürften ca. 10 % aller Projektentwicklungen in den USA auf Green Buildings entfallen.¹ Im Jahr 2009 realisierte der Green Building-Sektor in den USA einen Umsatz von ca. US\$ 553 Mrd. Es handelt sich um den wachstumsstärksten Sektor innerhalb der Bauindustrie.²

Für den Zeitraum 2005 bis zum ersten Quartal 2008 liegt eine Auswertung von 643 verkauften US-Büroimmobilien mit einem Energy Star- bzw. LEED-Zertifikat vor. Es handelt sich dabei um Class-A-Immobilien mit einer durchschnittlichen Mietfläche von ca. 20.000 m² über fünf Stockwerke mit Baujahr ab 1970. Die Verkaufserlöse dieser Immobilien wurden mit ca. 2.000 weiteren verkauften, hinsichtlich der baulichen Spezifikationen vergleichbaren Büroimmobilien ohne jegliches Umweltzertifikat verglichen.

Die Green Building-Büroimmobilien mit LEED-Zertifikat erzielten im Schnitt einen um ca. 10 % höheren Verkaufserlös. Die Green Buildings mit dem Energy-Star-Zertifikat, das weniger Anforderungen als das LEED-Zertifikat erfordert, erzielten einen um durchschnittlich ca. 6,0 % höheren Verkaufspreis.³

Verkaufsmehrerlöse für Green Buildings im Vergleich zu Standardimmobilien



¹ Quelle: Theddi Wright Chappell, Chris Corps, High Performance Green Building, What's it Worth?, Mai 2009.

² Quelle: Allen Matkins, 4th Annual Green Building Survey, 2010.

³ Quelle: Norm Miller, Jay Spivey, Andy Florance, Does Green Pay Off, Juli 2008.

Nutzeffekte von Green Buildings

Anhand von Markterhebungen hinsichtlich der wirtschaftlichen Nutzeffekte von Green Buildings ergeben sich zusammengefasst folgende empirisch ermittelte Ergebnisse:¹

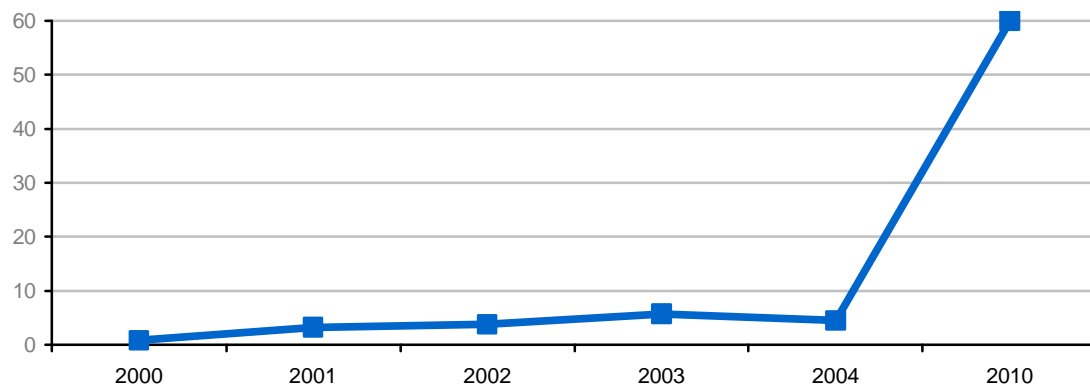
Nutzeffekte von Green Buildings im Vergleich zu durchschnittlichen Standardimmobilien in der Übersicht

- Operative Kosteneinsparungen: ca. 8 % bis 9 %
- Absenkung der Instandhaltungskosten: rd. 13 %
- Wertsteigerung der Immobilie: 7,5 %
- Erhöhung des Return on Investment: 6,6 %
- Erhöhung der Ausmietung: 3,5 %
- Mieterhöhungen: 3 %
- Energieeinsparungen; 26 %²
- CO₂-Emissionen: -33 %
- Erhöhung der Mieterzufriedenheit: 27 %

Für das Jahr 2010 wird ein Neubauvolumen von Green Buildings in den USA in Höhe von US\$ 60 Mrd. erwartet, was ca. 10 % aller Neubauprojekte repräsentiert. Der Anteil von kommerziellen Green Buildings an Neubauprojekten soll bis zum Jahr 2013 auf 20 % bis 25 % ansteigen.

Jeden Werktag werden durchschnittlich zusätzliche LEED-Projekte mit einem Investitionsvolumen von ca. US\$ 464 Mio. registriert. Innerhalb von zwei Jahren wird damit gerechnet, dass der Green Building-Sektor rund zwei Millionen neue Arbeitsplätze schafft. Im Zeitraum 2000 bis 2010 haben sich die Investitionen in neue Green Buildings um das ca. 76-Fache erhöht.³

Entwicklung der Neubauvolumina für Green Buildings in den USA in Mrd. US\$⁴



¹ Quelle: U.S. Green Building Council, Green Building by the Numbers, April 2009, es handelt sich um durchschnittliche Ergebnisse.

² Ebenda.

³ Ebenda.

⁴ Ebenda.

Fallbeispiel: Banner Bank Building, Boise/Idaho

Das Banner Bank Building befindet sich in Boise, der Hauptstadt des Bundesstaates Idaho. Es handelt sich um eine ab dem Jahr 2006 neu errichtete Büroimmobilie mit einer Nutzfläche von ca. 19.500 m².

Die Immobilie verfügt über elf Stockwerke und befindet sich in zentraler Innenstadtlage. Ankermieter der Immobilie ist die vor 120 Jahren gegründete Banner Bank.¹

Der Projektentwickler und Eigentümer des Banner Bank Building, die Christensen Corporation, entschied sich, die Immobilie nach den Anforderungen des LEED-Zertifikates mit der höchsten Güteklasse (Platinum) auszustatten. Die Investitionen für die hierfür anfallenden Sonderausstattungen beliefen sich auf US\$ 25 Mio.

Durch die teilweise Nutzung von Regenwasser und anderer technischer Vorrichtungen liegt der Wasserverbrauch der Immobilie ca. 60 bis 80 % unterhalb der üblichen Verbrauchsmengen vergleichbarer Immobilien.

Für die Energieversorgung wird zum Teil auf Geothermie zurückgegriffen. Die Lichtversorgung erfolgt vollautomatisch und berücksichtigt dabei auch die effektive Raumnutzung, d.h., für nicht aktiv genutzte Räume wird automatisch die Lichtversorgung heruntergefahren. In Verbindung mit diversen weiteren technischen Installationen wurde der Energiebedarf für die Lichtversorgung um rd. 65 % reduziert.

Der gesamte Energieverbrauch liegt ca. 50 % unterhalb des Energieverbrauches vergleichbarer Büroimmobilien. Dabei ist anzumerken, dass die Raumluft stündlich mehrfach gewechselt wird und eine Monitorüberwachung für das anteilige Kohlenmonoxid installiert wurde. Es wurde also nicht etwa an der energieintensiven Luftklimatisierung gespart.

Die Mitarbeiter des Hauptmieters wurden umfassend über die technischen Innovationen und Nutzungsmöglichkeiten der Büroimmobilie unterrichtet. Die Mieterzufriedenheit ist ausgesprochen hoch.

Aufgrund der enormen Kosteneinsparungen ist die Immobilie hinsichtlich der benötigten Mieteinnahmen, um wirtschaftlich auskömmlich bewirtschaftet zu werden, mit den gängigen Marktmieten für zwanzig bis dreißig Jahre alte Wettbewerbsimmobilien konkurrenzfähig.

Das Green Building erwirtschaftet nach Angaben des Eigentümers einen weit überdurchschnittlichen Return on Investment in Höhe von 32,4 % p.a.

¹ Quelle für das gesamte Kapitel: U.S. Green Building Council, Banner Bank Building, Green is the Colour of Money, 2006.

Fazit

Bei Green Buildings handelt es sich um eine zukunftsweisende Immobilienökonomie. Da es unterschiedlich weitreichende Zertifizierungen gibt, erscheinen Verallgemeinerungen gleichwohl unangebracht. In der Fachliteratur wird u.a. kontrovers diskutiert, ob nicht schon ein Maximum an Energieeffizienz ein Green Building kennzeichnet. Im Rahmen der LEED-Zertifizierung werden hingegen auch Design, Komfort sowie soziokulturelle Themen bewertet, also „weiche“ Faktoren einer Immobilie. Diese zum Teil eher optischen Parameter verbinden sich weniger zwingend mit einer dauerhaften Ertragssteigerung als ein drastisch reduzierter Energieverbrauch.

Die wenn auch zum Teil stark divergierenden Marktdaten bestätigen gleichwohl eindeutig, dass ein Green Building keine ökologische Liebhaberei darstellt. Im Kern weisen echte Green Buildings deutlich niedrigere Betriebskosten auf, die im Regelfall durch den Mieter zu tragen sind. Mieter eines Green Buildings erzielen damit kontinuierliche Kostenvorteile. Diese Kostenvorteile erlauben es dem Vermieter, die Objektmiete im Vergleich zu Standardimmobilien zu erhöhen. Hierauf dürften die über Jahre hinweg höheren Mieterlöse von Büroimmobilien mit Green Building-Qualität zurückzuführen sein. Die hohe Mieterzufriedenheit bei Green Buildings könnte der ausschlaggebende Grund für die ebenfalls überdurchschnittlich hohen Ausmietungsquoten darstellen. Höhere Mieterlöse und Mietstandsquoten müssen in der Folge zu überdurchschnittlichen Verkaufserlösen von Green Buildings führen. Diese These wird anhand empirischer Untersuchungen zweifelsfrei bestätigt.

Neben den betriebswirtschaftlichen Vorteilen liegt ein weiterer positiver Effekt in den drastischen Einsparungen von CO₂-Emissionen. Dass Immobilien eine der Hauptverursacher von CO₂-Emissionen darstellen, dürfte weit hin eher unbekannt sein. Nahezu 40 % des Endenergieverbrauchs entfallen in Europa sowie in den USA allein auf Gebäude. Aufgrund dieser Tatsache haben die Regierungen in Nordamerika und Europa vollkommen zu Recht das Thema Green Building gesetzlich vorgeschrieben.

Insbesondere in reifen Immobilienmärkten stellt sich für Immobilieninvestoren weniger die Frage, ob ein Green Building die richtige Wahl ist. Aus heutiger Sicht ist es absehbar, dass veraltete Standardimmobilien langfristig im Mieterwettbewerb gegenüber Green Buildings unterlegen sein müssen. Zudem dürfte der Gesetzgeber sukzessive auch bei veralteten Immobilien die Vorschriften verschärfen und eine Modernisierung in Richtung Green Building weiter forcieren.

Da sich die Zusatzinvestitionen für ein Green Building selbst bei maximal anspruchsvoller Zertifizierung im Regelfall schon nach einigen wenigen Jahren amortisieren, handelt es sich bei Green Building um den Immobilienstandard der Zukunft. Dabei wirkt sich auch eine unternehmensstrategische Komponente aus: Moderne, verantwortungsvolle Unternehmen betrachten Energie heute nicht allein unter dem Aspekt der Kosten, sondern übernehmen auch ökologische Verantwortung. Das schließt insbesondere die selbst genutzte Immobilie ein. Im Mieterwettbewerb innerhalb der umweltorientierten Mieterzielgruppe sind Green Buildings klar im Vorteil.

Im Endergebnis fasziniert Green Building mit der erfreulichen Erkenntnis, dass alle direkt Beteiligten, die Volkswirtschaft, die Gesellschaft und die Weltbevölkerung an den positiven Effekten dieser „Umweltimmobilien“ partizipieren.



FMG FondsMedia GmbH
Wichmannstrasse 4
Haus 1 West
22607 Hamburg
Phone: ++49 (40) 854 076 - 0
Fax: ++49 (40) 854 076 - 40
info@fonds-media.de
www.fondsmedia.com